



13.06.2022

Asia/4

§ 444

V 22.6.2022, Omavelkaisen takauksen myöntäminen Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat -yhtiölle

HEL 2022-006644 T 02 05 03 01

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää myöntää Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat -yhtiölle kasvatuksen ja koulutuksen toimialan Stadin ammattiopiston käyttöön rakennettavien Myllypuron ja Roihupellon kampusten sekä Maatullin peruskoulun, päiväkodin ja leikkipuiston investointeja varten enintään 260 000 000 euron määräisen kaupungin omavelkaisen takauksen. Takaus myönnetään osana rahoitusjärjestelyä, jolla on tarkoitus kattaa kiinteistöosakeyhtiön yhteensä 264 314 000 euron suuruisien investointien edellyttämä rahoitustarve. Rahoitusjärjestelyt kohdistuvat hankesuunnitelmassa vuosille 2021-2026 arvioitujen investointimenojen rahoittamiseksi nostettavien pitkäaikaisten lainojen ja niiden korkojen, viivästyskorkojen sekä mahdollisten perimiskulujen kattamiseksi. Nostettavien lainojen laina-aika saa olla enintään 30 vuotta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Pipsa Kotamäki, rahoitussihteeri, puhelin: 31036125
pipsa.kotamaki(a)hel.fi
Tuomo Mäkinen, rahoituspäällikkö, puhelin: 31025641
tuomo.makinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Takaushakemus Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



Esittelijän perustelut

Taustaa

Helsingin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Stadin ammatti- ja aikuisopiston Myllypuron kampuksen hankesuunnitelman 9.12.2020, § 357. Arvioidut rakentamiskustannukset ovat yhteensä 48 044 000 euroa (alv 0 %) heinäkuun 2020 kustannustasossa. Rakennustyöt ovat käynnissä ja tilojen on tarkoitus valmistua toukokuussa 2023 siten, että tilat otetaan käyttöön elokuussa 2023.

Stadin ammatti- ja aikuisopiston Roihupellon kampuksen hankesuunnitelma hyväksyttiin valtuuston päätöksellä 3.11.2021, § 331, ja arvioidut rakentamiskustannukset ovat yhteensä 176 000 000 euroa (alv 0 %) huhtikuun 2021 kustannustasossa. Uudisrakennus on tarkoitus ottaa käyttöön tammikuussa 2026.

Maatullin peruskoulun, päiväkodin ja leikkipuiston uudisrakennushankkeen suunnitelma hyväksyttiin valtuuston päätöksellä 30.3.2022, § 77, ja arvioidut rakentamiskustannukset ovat yhteensä 40 270 000 euroa (alv 0 %) marraskuun 2021 kustannustasossa. Uudisrakennus on suunniteltu toteutettavaksi siten, että rakentaminen käynnistyy elokuussa 2022 ja tilat valmistuvat lokakuussa 2024.

Hankkeiden toteutus ja rahoitus

Hankkeita on valmisteltu siten, että uudisrakennukset tulevat Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen omistukseen ja uudisrakennuksia koskevat osakekannat merkitään Helsingin kaupungin omistukseen.

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat rahoittaa hankkeet pitkäaikaisilla lainoilla, joiden vakuudeksi kaupungin omavelkaisia takauksia esitetään. Hankkeiden alkuvaiheen rahoittamiseen voidaan ennen pitkäaikaisten lainojen nostamista käyttää tilapäisesti kaupungin konsernitililimiittiä, joka hankkeiden edetessä korvataan kokonaan tai pääosin ulkopuolisilta rahoituslaitoksilta haettavilla pitkäaikaisilla lainoilla.

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat on kaupungin kokonaan omistama keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, joka omistaa pääasiassa Helsingin kaupungin oman palvelutuotannon käytössä olevia rakennuksia Helsingin kaupungilta vuokratuilla tai kiinteistöyhtiön omistamalla tonteilla. Rakennuksissa toimii kaupungin useiden eri toimialojen yksiköitä. Yhtiölle on luonteenomaista monipuolinen yhteistyö kaupungin kanssa, sillä se on toteuttanut useita uudis- ja peruskorjaushankkeita kaupungille. Lisäksi yhtiö huolehtii kaupungin käytössä olevien omistamiensa toimitilakiinteistöjen hoidosta.



Hyödyntämällä olemassa olevaa yhtiötä ja sen organisaation osaamista vältetään uuden yhtiön perustaminen ja organisaation rakentaminen sekä uuden erillisen yhtiön hallinnointi. Hanke sopii hyvin Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille. Uudiskohteiden talouden seuranta eriytetään omille kustannuspaikoilleen.

Tarvittavat takaukset

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat -yhtiö hakee kaupungilta enintään 260 000 000 euron määräistä omavelkaista takausta. Takausta haetaan vuosille 2021-2026 ajoittuvien arviolta yhteensä noin 264 314 000 euron investointimenoihin tarvittavien pitkäaikaisten lainojen ja niiden korkojen, viivästyskorkojen sekä mahdollisten perimiskulujen vakuudeksi. Takauksia tarvitaan kaupunginvaltuuston vahvistamien hankesuunnitelmien mukaisesti investointeihin, jotka käsittävät kasvatuksen ja koulutuksen toimialan Stadin ammatti- ja aikuisopiston käyttöön rakennettavat Myllypuron ja Roihupellon kampukset sekä Maatullin peruskoulun, päiväkodin ja leikkipuiston.

Edellä kuvattujen kasvatuksen ja koulutuksen toimialan toimitilahankkeiden lisäksi yhtiö tulee myöhemmin tarvitsemaan kaupungin takausta myös muihin hankkeisiin, joita esimerkkinä Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskus, jonka hankesuunnitelma hyväksyttiin valtuuston päätöksellä 16.6.2021, § 191. Kaupunginvaltuuston jo hyväksymien uudisrakennushankkeiden lisäksi kaupungilla on hankesuunnitteluvaiheessa Malmin ja Haagan terveys- ja hyvinvointikeskukset, joita Helsingin kaupungin hankeohjausryhmän linjaamana valmistellaan rakennettaviksi Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen omistukseen samoin periaattein kuin Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskusta. Mainittujen terveys- ja hyvinvointikeskusten hankesuunnitelmat tulevat kaupunginvaltuuston käsittelyyn myöhemmin.

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat tekee päätökset edellä tarkoitettuihin vielä hankesuunnitteluvaiheessa oleviin hankkeisiin ryhtymisestä Helsingin kaupunginvaltuuston hankepäätösten puitteissa, ja hakee sen jälkeen Helsingin kaupungilta tarvittavia takauksia sosiaali- ja terveys-toimialan hankkeiden rahoitusjärjestelyihin. Samassa yhteydessä on mahdollista tarvittaessa hakea täydennystä nyt haettavalle kasvatuksen ja koulutuksen toimialan hankkeiden takausratkaisulle.

Valtiontukiarviointi ja kuntalain 129 §

Kuntalain 129 § vaatimukset huomioiden, kaupungin talouden tunnuslukujen perusteella arvioituna voidaan todeta, että myönnettäväksi esitettävä takaus ei vaaranna kaupungin kykyä vastata sille laissa säädettyistä tehtävistä. Takaukseen ei myöskään sisälly kuntalaissa tarkoitettua merkittävää taloudellista riskiä ottaen huomioon sen, että yhtiö on



kokonaan kaupungin omistama. Takauksille ei tässä yhteydessä edellytetä vastavakuuksia.

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) mukaan, jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Helsingin kaupunki on suunnitellut myöntävänsä Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat -yhtiölle omavelkaisen takauksen rahoitusjärjestelyihin, joilla investoidaan kasvatuksen ja koulutuksen toimialan Stadin ammattiopiston käyttöön rakennettavia kampuksia sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön tulevia peruskoulua, päiväkotia ja leikkipuistoa. Ennen takauksen antamista on arvioitava, sisältyykö suunniteltuun toimenpiteeseen SEUT 107(1) artiklan mukaista valtiontukea.

Euroopan komission tiedonannon mukaan valtiontukisääntöjä sovelletaan ainoastaan silloin, kun tuensaajana on yritys, jolla tarkoitetaan oikeudellisesta muodosta tai rahoitustavasta riippumatta taloudellista toimintaa harjoittavaa yksikköä. Taloudellista toimintaa on kaikki toiminta, jossa tavaroita tai palveluita tarjotaan markkinoilla (komission tiedonanto valtiontuen käsitteestä 2016/C 262/01, kohdat 6 - 12).

Komission tiedonannon mukaan julkista koulutusta, joka järjestetään valtion rahoittaman ja valvoman kansallisen koulutusjärjestelmän puitteissa, voidaan pitää muuna kuin taloudellisena toimintana. Unionin tuomioistuin on katsonut, että perustaessaan ja pysyttäessään tällaisen julkisen koulutusjärjestelmän, joka saa yleensä rahoituksensa julkisista varoista eikä oppilailta tai heidän vanhemmiltaan, valtio ei pyri harjoittamaan voittoa tuottavaa toimintaa, vaan se suorittaa yhteiskunnallisia, kulttuurisia ja koulutuksellisia tehtäviään väestöään kohtaan. Näitä periaatteita voidaan soveltaa julkisiin koulutuspalveluihin, kuten ammattikoulutukseen, yksityiskouluihin ja julkisiin kouluihin, lastentarhoihin, sivutoimiseen opetustoimintaan yliopistoissa sekä yliopisto-opetukseen. (komission tiedonanto valtiontuen käsitteestä 2016/C 262/01, kohdat 28 - 29).

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat -yhtiölle annettavaan omavelkaiseen takaukseen, joilla toteutetaan edellä mainitut investoinnit kasvatuksen ja koulutuksen käyttöön, ei sisälly SEUT 107(1) artiklan mukaista valtiontukea, koska takaus kohdistuu ei -taloudelliseen toimintaan. Mikäli tiloja vuokrataan eteenpäin kolmansille osapuolille, tulee varmistua siitä, että Helsingin kaupungilta saatu taloudellinen etu ei siirry kilpailuilla markkinoilla toimivien yritysten hyväksi. Tällaisessa tilanteessa kol-



13.06.2022

Asia/4

mansille osapuolille vuokratuista tiloista tulee periä markkinahintaista vuokraa.

Jäsenvaltioiden on varmistettava, että ei- taloudelliseen toimintaan myönnettyä tukea ei käytetä taloudelliseen toimintaan. Ristiintukeminen voidaan sulkea pois pitämällä erillistä kirjanpitoa yksikön harjoittamasta taloudellisesta toiminnasta. Kiinteistö Oy Helsingin toimitilat yhtiön harjoittaessa taloudellista toimintaa on kirjanpito eriytettävä ei - taloudellisesta toiminnasta.

Toimivalta ja delegointi

Kuntalain 14 §:n 2 mom. 9 kohdan mukaisesti valtuusto päättää takaussitoumuksen tai muun vakuuden antamisesta toisen velasta.

Kaupunginhallituksen tarkoituksena on, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösehdotuksen, oikeuttaa täytäntöönpanopäätöksessään kaupunginkanslian oikeuspalveluita tekemään takaussitoumukset.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Pipsa Kotamäki, rahoitussihteeri, puhelin: 31036125
pipsa.kotamaki(a)hel.fi
Tuomo Mäkinen, rahoituspäällikkö, puhelin: 31025641
tuomo.makinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Takaushakemus Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunginkanslia